

II.

ORDENANZAS GENERALESORDENANZA 7.LICENCIAS Y OBRAS

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial habrá de obtenerse licencia municipal con arreglo a las normas y procedimientos vigentes actualmente en el Municipio, solicitada por el propietario o un representante legal.

Toda clase de construcciones, tanto fundamentales como accesorios, se harán bajo dirección de los técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos municipales y generales que a tal efecto rijan igualmente.

ORDENANZA 8.PROYECTO DE URBANIZACION

Los proyectos de urbanización, establecerán a tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley del Suelo los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimasen necesarios para llevar a la práctica lo mejor posible el presente Plan, pudiendo para ello introducir pequeños reajustes necesarios para un mejor resultado de las obras, así como una adaptación definitiva al terreno, de la red viaria propuesta, así mismo estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización del Plan General de Ordenación del Término Municipal de Denia.

Los proyectos de urbanización, establecerán así mismo las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas y saneamiento. Estas condiciones tendrán el carácter de normas adicionales a las presentes ordenanzas.

ORDENANZA 9.ALINEACIONES Y NIVELACIONES

Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las construcciones son las que figuran en el Plano correspondiente de este Plan Parcial con los reajustes que puedan establecerse en el Proyecto de Urbanización.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias en todas las parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente-

fijados por los Servicios Técnicos Municipales las alineaciones y rasantés que le correspondan.

ORDENANZA 10. PARCELACION

La parcelación representada en los planos tiene carácter indicativo, pudiéndose agrupar o reestructurar los sectores, siempre que sea respetada la superficie mínima de parcelas designada para cada zona.

Cualquier parcela de propiedad privada o comunitaria puede estar afectada por una servidumbre de paso de cualquiera de las redes de servicios públicos, procurando siempre que recorran lindes para evitar interferencias con el uso del terreno.

Los cerramientos de las parcelas, en lo que se refiere a la línea oficial de la calle, podrán realizarse de material o paco y cerramiento continuo hasta una altura máxima de 0,60 mt. y el resto hasta un máximo de 2,10 mts. podrá ser de elementos constructivos diáfanos o de vegetación.

ORDENANZA 11. VEGETACION

En todas las actuaciones se respetarán al máximo el arbolado y zonas de vegetación existentes. Si por motivo de obras es preciso eliminar parte de esta vegetación, se repondrá en el menor tiempo posible, con especies similares a las eliminadas en la proporción de dos plantaciones por cada una eliminada.

III. ORDENANZAS PARTICULARES

ORDENANZA 12. DIVISIÓN EN ZONAS

El área objeto de este Plan Parcial y regulada -- por las presentes Ordenanzas se ha dividido en diversas zonas o elementos diferenciados desde el punto de vista de sus funciones.

- 1.- UNIFAMILIAR
- 2.- COLECTIVA EN BLOQUES
- 3.- APARTAMENTOS Y SERVICIOS
- 4.- VERDE PÚBLICO

A continuación se expresan, para cada una de -- ellas, las diferentes condiciones de dominio, uso, carácter, definiciones limitaciones etc. y en general todas aquellas determinaciones precisas para la mejor identificación y concreción de la zona.

ZONA I UNIFAMILIAR

ORDENANZA 13. TIPO DE EDIFICACION

Los tipos de edificación para ésta zona serán de vivienda unifamiliar, en las dos versiones, que permiten las Normas Urbanística, AS o vivienda aislada y FL o vivienda en file. Este tipo solamente se autorizará sobre manzanas completas.

Las características de éstos tipos de edificación serán las siguientes:

TIPO AS

- a) Altura máxima = 2 plantas (7,00 mts.)
- b) Separación de los linderos de la parcela y a la alineación de la calle no menor que la altura con un mínimo de 5,00 mts.
- c) Mínima altura libre entre plantas 2,50 mts.

TIPO FL (solamente en manzanas completas)

- a) longitud mínima, la que corresponde a 5 unidades
- b) longitud máxima de la edificación agrupando varias unidades, 80 m
- c) Altura máxima 2 plantas (7,00 m)
- d) Mínima altura libre entre plantas 2,50 m.
- e) Distancia mínima entre testeros en una misma parcela = 1/2 de la suma de las alturas, mínimo 3,00 mts.
- f) Retranqueo mínimo a la vía pública 5,00 mts.
- g) Distancia mínima entre fachadas posteriores 14,00 mts.

ORDENANZA 14 PARCELA MINIMA

La parcela mínima en función del tipo de edificación permitido que se elija definiendose como sigue:

TIPO AS se establece en 800 m², aunque se permiten parcelas de hasta 600 m², siempre que la superficie ocupada por éstas no exceda del 25% de la superficie total de la zona y que el tamaño medio de las parcelas resultantes no sea menor de 800 m²

Con objeto de conservar las condiciones naturales del paisaje, la división entre paralelas no podrá materializarse más que por medio de elementos vegetales.

TIPO FL, la parcela será común e indivisible y la superficie mínima será menor de la que resulte de computar 600 m² por unidad de vivienda, con un mínimo de 3.000 m²

ORDENANZA 15 MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder de los siguientes porcentajes:

Tipo AS 25%
 Tipo FL 30%

ORDENANZA 16 ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación para esta zona en cualquiera de los dos tipos, será de 7,00 mts. medidos desde el baricentro de la planta construida hasta el cielo raso de la última planta, podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas, cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas, caja de escalera para ascender a cubierta y depósitos de agua.

ORDENANZA 17 VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo autorizado será el siguiente:

Tipo A5 = 0,6 m³/m² sobre parcela real.
 Tipo F1 = El que resulta de aplicar las demás condiciones.

ORDENANZA 18 USOS PERMITIDOS

Solamente el uso residencial unifamiliar, con garaje para dos coches como máximo. Se tolerará el uso de parcelas...

ZONA 2COLECTIVA EN BLOQUESORDENANZA 19.TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para esta zona será el de bloques (BQ) con las siguientes características:

- Separación de los linderos en la misma parcela común y al eje de la calle = No menor que la mitad de la altura con un mínimo de 5,00 mts.
- Separación entre edificaciones en la misma parcela = no menor que la semisuma de las alturas. Cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o con huecos de servicios, esta distancia podrá reducirse en un 50% Mínimo en cualquier caso 5,00 mts.
- La longitud máxima de los cuerpos de edificación será de 60,00 mts. y su ancho máximo de 12,00 mts. autorizándose cuerpos salientes a ambos lados y de acuerdo con las ordenanzas correspondientes.
- Mínima altura libre entre plantas = 2,50 mts.
- La planta baja podrá ocuparse con fines comerciales de usos permitidos en la zona.

ORDENANZA 20.PARCELA MINIMA

La parcela mínima se establece en 3.000 m²

ORDENANZA 21.MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 30% de su superficie.

ORDENANZA 22.ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de la edificación será de 6 plantas ó 19 mts. medidos desde el baricentro de la planta construida hasta el cielo-raso de la última. Podrán sobrepasar esta altura máxima, las cubiertas cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas cajas de escaleras para acceder a la cubierta y depositos de agua. La altura máxima de estos elementos no sobrepasará en ningún caso los 2,50 mts.

ORDENANZA 23VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen máximo permitido en cada parcela o manzana, será el resultante de multiplicar la superficie correspondiente por el coeficiente 1,4 obtenido al dividir el volumen total que co-

responde a las zonas entre la superficie edificable del presente Plan Parcial y en conformidad con las normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Denia.

En el computo de volumen no se tendrá en cuenta el que se disponga por debajo de la rasante del terreno.

ORDENANZA 24. USOS PERMITIDOS

El uso exclusivo de esta zona es el residencial colectiva.

Se tolerarán los despachos y estudios de profesionales.

ZONA 3. APARTAMENTOS Y SERVICIOS

ORDENANZA 25. TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación para esta zona será el de bloques(BQ) con las siguientes características:

- Separación de los linderos de la parcela común y al eje de la calle = No menor que la mitad de la altura con un mínimo de 5 mts.
- Separación entre edificaciones en la misma parcela = No menor que la semisuma de las alturas. Cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o con huecos de servicios, esta distancia podrá reducirse en un 50% - mínimo en cualquier caso 5,00 mts.
- La longitud máxima de los cuerpos de edificación será de 60 mts y su ancho máximo de 12,00 autorizándose cuerpos salientes a ambos lados y de acuerdo con la Ordenanza correspondiente
- Mínima altura libre, entre plantas = 2,50 mts.
- La planta baja podrá ocuparse con fines comerciales de usos permitidos en la zona.

ORDENANZA 26. PARCELA MINIMA

La parcela mínima se establece en 3.000

ORDENANZA 27. MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 30% de su superficie.

ORDENANZA 28. ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura de la edificación será de

o 19,00 mts. medidos desde el baricentro de las plantas construidas -- hasta el cielo-raso de la última planta, podrán sobrepasar esta altura máxima, las cubiertas cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas, cajas de escaleras para acceder a la cubierta y depósitos de agua. La altura máxima de estos elementos no sobrepasará en ningún caso los 2,50 mts.

ORDENANZA 29.

VOLUMEN EDIFICABLE.

El volumen máximo permitido en cada parcela o manzana será el resultante de multiplicar la superficie correspondiente por el coeficiente 1,4 obtenido al dividir el volumen total que correspondiere a las zonas, entre la superficie edificable del presente Plan Parcial y en conformidad con las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Denia.

En el computo de volumen no se tendrá en cuenta el que se disponga por debajo de la rasante del terreno.

ORDENANZA 30.

USOS PERMITIDOS

Todos los alojamientos turísticos en cualquiera de sus tipos y los de residencia permanente, así como los propiamente comerciales de consumo habitual y los de servicio al público.

- Supermercados.
- Alimentación.
- Bazares.
- Estancos.
- Farmacias
- Peluquerías.
- Bares.
- Restaurantes.
- Boutiques.
- Clubs y salas de fiesta.
- Oficinas
- Despachos.
- Telefonos y telegrafos.
- Correos.
- Casa de socorro.
- iglesias.

ZONA 1.ZONA VERDEORDENANZA 31GENERAL

El uso fundamental de esta zona es el de esparcimiento en el contacto con el medio natural.

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son: las iniciativas y usos públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general los de carácter cultural y recreativo, o bien las concesiones para construcciones ligeras, de explotación privada, tales como kioscos para periódicos, casetas de flores etc. es necesario solicitar en éstas instalaciones a la autorización previa a la corporación municipal y con las condiciones siguientes:

- a) Justificación de la necesidad del mencionado establecimiento.
- b) La superficie no será mayor de 1,00 m.

Independientemente de los aprovechamientos --

permitidos, las zonas verdes no podrán albergar instalaciones de los servicios públicos; depósitos de agua, estaciones transformadoras, etc. de modo de recibir estos elementos en sus fachadas exteriores una forma que coordine con el ambiente general de la zona.

IV

ORDEMANZAS COMPLEMENTARIASORDENANZA 32.COMPOSICION ESTETICA

El tratamiento estético de las edificaciones será libre, recomendando una composición sencilla y exigiendo el empleo de materiales no deleznable, ni rápido envejecimiento.

Los elementos por encima de la última planta permitidas en estas Ordenanzas (depositos de aguas, cajas de escaleras, pérgolas etc.) se harán con los mismos materiales de fachada procurando que su composición arquitectónica se incorpore a la del resto del edificio.

ORDENANZA 33.CONDICIONES HIGIENICAS

Además de la reglamentación vigente en cuanto a condiciones mínimas de Vivienda (O.M. 29 de febrero de 1.944) se establecen con caracter suplementario las Ordenanzas Provinciales del I. N. V. (O.M. 20 mayo de 1.969 y 4 de Mayo de 1.970)

Se permiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, según modelos característicos normalizados con las condiciones que especifica la ordenanza 14 del I.N. de la Vivienda.

ORDENANZA 34.VOLADIZOS

Se autorizan voladizos y los cuerpos cerrados de edificación en las zonas 2,3,4,5 y con la condición siguiente:
- Saliente máximo de la línea de fachada 1,50 m caso de exceder esta longitud la fachada deberá retranquearse, en la misma dimensión.

ORDENANZA 35.RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS

La reserva de espacios para el estacionamiento será en conformidad con la exigencia del cuadro a continuación se indica:

USO	Dotación una plaza de vehiculos por plaza
- Vivienda	1 vivienda
- Comercio	50 m2 edificados destinados a uso comercial.
- Restaurantes y salas de fiestas	10 localidades o asientos
- Otros usos permitidos	50 m2 edificados.

Las dimensiones de cada plaza de estacionamiento no será inferiores de 5,50 x 2,30 m. independientemente de la superficie requerida a la circulación de vehiculos.

Denia, Julio de 1.972

Fdo: Luis Guillén Barona

Fdo: José María Chofre

Luis Guillén

